



Valide aqui
este documento

CNM Nº 092346.2.0104172-47

FICHA Nº 01

MATRÍCULA Nº 104172

IMÓVEL Rua General Belford nº 374 Aptº 1308 do
Bloco 02

L.º FLS.

1º SRI
Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL:- Aptº 1308 do edifício situado na Rua General Belford nº 374 do bloco 02 (em construção), na Freguesia do Engenho Novo, e sua respectiva fração ideal de 0,004287, com direito de uso indistinto de uma (01) vaga para veículos de passeio dentro dos grupos "A" e "B", do terreno que mede 55,19m de frente; Lado Direito 163,44m em dez segmentos de 49,41m + 26,38m + 0,27m alargando o terreno + 6,43m aprofundando o terreno + 7,62m + 2,38m estreitando o terreno + 15,70m estreitando o terreno + 20,33m aprofundando o terreno + 15,78m + 19,14m, pela Rua Almirante Ari Parreiras por onde o imóvel também faz testada; Lado Esquerdo 108,10m em três segmentos de 26,82m + 62,20m + 19,08m; Fundos 132,84m em dez segmentos de 12,95m + 5,69m concordando com o alinhamento com a Rua Almirante Ari Parreiras + 9,03m + 15,96m + 2,37m alargando o terreno + 9,16m aprofundando o terreno + 17,96m aprofundando o terreno em curva subordinada a um raio externo de 44,25m + 22,93m + 20,12m alargando o terreno + 16,67m. Área Total do Terreno: 6.460,46m². Confrontando pela frente com a Rua General Belford; pelo Lado Direito com o prédio de nº.422 da Rua General Belford e, com o prédio de nº.422-fundos da Rua General Belford, com as casas de vila do nº.475 da Rua Almirante Ari Parreiras e com o nº.457 da Rua Almirante Ari Parreiras; pelo Lado Esquerdo com as casas de vila do nº.356 da Rua General Belford e pelos Fundos confronta com a Rua Almirante Ari Parreiras e com o prédio de nº.411 da Rua Almirante Ari Parreiras e com o prédio de nº.419 da Rua Almirante Ari Parreiras.

PROPRIETÁRIA:- CBR 016 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, situada na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, nº.555, Sala 1001 – parte – 1º andar, na cidade de São Paulo/SP, inscrita no CNPJ nº.18.546.436/0001-46. **TÍTULOS ANTERIORES:-** R-7-75538, R-2-99132, R-2-99133, R-2-99134 e R-2-99135, registrados em 21.02.2017 e 22.02.2017 e Matrícula Base 102253.*****CG

AV-1-104172 - **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO:-** Consta averbada na Matrícula (base) nº 102253, ato AV-2 em 27/04/2017, por requerimento de 14/02/2017 e demais documentos já arquivados, a constituição de Patrimônio de Afetação do imóvel objeto desta matrícula. Rio de Janeiro, 03 de setembro de 2018.*****CG

AV-2-104172 - **HIPOTECA:-** Consta registrado na Matrícula (base) nº 102253, ato R-8 em 08.01.2018, que a proprietária CBR 016 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, acima qualificada, deu o apartamento objeto desta matrícula juntamente com outras unidades, em hipoteca de 1º Grau a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, para garantir a abertura de crédito no valor de R\$31.185.363,09. Concordam as partes, que o valor dos imóveis hipotecados para fins do artigo 1484 do Código Civil, ficam fixados em R\$54.168.000,00, a ser paga na forma descrita no ato supracitado. Rio de Janeiro, 03 de setembro de 2018.*****CG

AV-3-104172 - **DESLIGAMENTO DE HIPOTECA:-** Nos termos do Instrumento Particular de 15/02/2018 e demais documentos hoje arquivados, foi autorizado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, o desligamento do apartamento desta matrícula da hipoteca objeto da AV-2, em virtude de quitação da referida unidade. Protocolo nº 411158, Lº 1-BQ, fls. 020, Talão nº 598182. Rio de Janeiro, 03 de setembro de 2018.*****CG

R-4-104172 - **COMPRA E VENDA COM FGTS:-** Pelo mesmo Instrumento Particular que deu origem a AV-3, CBR 016 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada na

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8XKQW-4RFZP-SCTSF-GFUW3>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

CNM Nº 092346.2.0104172-47

abertura da matrícula, vendeu o imóvel matriculado a FLAVIA EDNA DOMINGOS BRANDÃO, brasileira, gerente, CNH nº 06609831796 expedida por DETRAN/RJ em 05/05/2017 e CPF nº 130.405.717-88, solteiro, residente e domiciliado na Rua Dr. Lourival Ribeiro da Silva nº 59 Casa 5, Centro, Nova Iguaçu/RJ e TIAGO MARQUES DA SILVA, brasileiro, contador, CNH nº 03080111044 expedida por DETRAN/RJ em 15/07/2014 e CPF nº 107.934.097-13, solteiro, residente e domiciliado na Rua Luis de Lima nº 59 Casa 5, Centro, Nova Iguaçu/RJ, pelo preço de R\$238.000,00, sendo R\$190.400,00 através de financiamento concedido pela CAIXA, R\$27.174,58 com recursos próprios, R\$20.425,42 com recursos do FGTS. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2171874, no valor de R\$7.140,00 em 29/05/2018. Rio de Janeiro, 03 de setembro de 2018. *****CG

R-5-104172 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**:- Ainda pelo mesmo Instrumento Particular que deu origem a AV-3, os adquirentes na qualidade de fiduciários, deram o imóvel desta matrícula, em alienação fiduciária a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, em garantia de empréstimo de R\$190.400,00, que com os juros de 7,6600% a.a. e 7,9347% a.a., taxas nominal e efetiva, será pago em 360 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 15/03/2018, tudo na forma do Art. 22 da Lei nº 9.514/97, sendo atribuído ao imóvel para efeitos do Art. 24, inciso VI, o valor de R\$238.000,00. Rio de Janeiro, 03 de setembro de 2018. *****CG

AV-6-104172 - **FGTS** - Ainda pelo mesmo instrumento Particular que deu origem a AV-3, consta que do valor de R\$238.000,00, foi pago R\$20.425,42 com recursos do FGTS, pago pelo Agente Financeiro Interviente da operação CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, ficando o outorgado ciente de não poder negociar o imóvel pelo período de 03 anos a contar da data do instrumento, caso seja utilizado recursos do FGTS pelo novo adquirente. Rio de Janeiro, 03 de setembro de 2018. *****CG

AV-7-104172 - **HABITE-SE** - Nos termos dos requerimentos de 17/01/2020, instruído por Certidão da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Habitação de 26/11/2019, nº 80/0044/2019, hoje arquivados, fica averbada a licença para construção do apartamento objeto desta matrícula, concedida com os favores da Lei Comp. 97/09. **O Habite-se foi concedido em 26/11/2019. A presente averbação é reprodução da AV-11 da Matrícula (base) nº 102253 nos termos do Art. 237-A, § 1º, da Lei 6015/73 e Aviso CGJ 328/2011 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro publicado no D.O.E.R.J. em 10/05/2011. Protocolo nº 424068, Lº 1-B, fls. 281, Talão nº 523754. Rio de Janeiro, 28 de fevereiro de 2020. *****CG**

R-8-104172 - **INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Nos termos do Instrumento Particular de 17/01/2020, hoje arquivado, a CBR 016 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Rocio nº 109, 3º andar, sala 01-parte, CNPJ/MF nº 18.546/0001-46, deu destinação condominial aos imóveis citados na AV-11 da Matrícula (base) nº 102253, na forma do Artigo 1332 do Código Civil Brasileiro (lei nº 10.406 de 10/01/2002), citando os mesmos termos do Memorial de Incorporação objeto do R-1 da Matrícula (base) nº 102253. **O presente registro é reprodução da R-12 da Matrícula (base) nº 102253 nos termos do Art. 237-A, § 1º, da Lei 6015/73 e Aviso CGJ 328/2011 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro publicado no D.O.E.R.J. em 10/05/2011. Protocolo nº 424069, Lº 1-B, fls. 281, Talão nº 523755. Rio de Janeiro, 28 de fevereiro de 2020. *****CG**

AV-9-104172 - **DISCRIMINAÇÃO DE FRACÕES E ÁREAS** - Pelo mesmo Instrumento que deu origem ao R-12 da Matrícula (base) nº 102253, fica averbado a discriminação de frações e áreas dos imóveis citados, cabendo a fração ideal, áreas e vagas os mesmos termos informados no Memorial de Incorporação objeto do R-1 da Matrícula (base) nº 102253. **A presente averbação é reprodução da AV-13 da Matrícula (base) nº 102253 nos termos do Art. 237-A, § 1º, da Lei 6015/73 e Aviso CGJ 328/2011 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro publicado no D.O.E.R.J. em 10/05/2011. Rio de Janeiro, 28 de fevereiro de 2020. *****CG**

Continua na Ficha nº 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8XKQW-4RFZP-SCTSF-GFUW3>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

CNM: 092346.2.0104172-47

FICHA Nº 02

MATRÍCULA Nº 104172

IMÓVEL Rua General Belford nº 374 Aptº 1308 do
Bloco 02

1º SRI
Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

AV-10-104172 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Consta registrado nesta data no Lº 3/C-Auxiliar, às fls. 263/264, sob o nº 5.132, a Convenção de Condomínio do prédio nº 374, sito a Rua General Belford, conforme Instrumento Particular de 17/01/2020. Protocolo nº 424070, Lº 1-BS, fls. 281, Talão nº 523756. Rio de Janeiro, 28 de fevereiro de 2020. *****CG

AV-11-104172 - **CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR (FIDUCIANTE)** - Protocolo nº 441181, Lº 1-BX, fls. 222, Talão nº 543430 de 17/02/2022. Por Ofício nº 237353/2022 de 10/05/2022 dá credora fiduciária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, já qualificada, de 10/05/2022, intimações com resultado negativo via Registro de Títulos e Documentos e, consequentemente, intimações pelos editais eletrônicos do Registro de Imóveis do Brasil de 25/01/2023, 26/01/2023 e 27/01/2023, publicações nº.s 1039/2023, 1040/2023 e 1041/2023, respectivamente, foram os devedores: **TIAGO MARQUES DA SILVA**, CPF nº 107.934.097-13 e **FLAVIA EDNA DOMINGOS BRANDÃO**, CPF nº 130.405.717-88, já qualificados, intimados a pagar os débitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária e não tendo o mesmo purgado a mora no prazo legal, é aqui certificado esse fato para os devidos efeitos legais. Rio de Janeiro, 14 de março de 2023. *****CG

AV-12-104172 - **CANCELAMENTO DE CONSTITUIÇÃO EM MORA DOS DEVEDORES (FIDUCIANTES)** - Protocolo nº.459708, Lº. 1-CB, fls. 257, talão nº. 566797 de 24/01/2024. Nos termos do Escrito Particular, datado de 12/12/2023, da credora fiduciária fica cancelada a AV-11, tendo em vista que os devedores purgaram a mora com relação às parcelas em atraso que ensejaram a constituição em mora. Rio de Janeiro, 07/02/2024. ///////////////ISB/ANK

AV-13-104172 - **CONSTITUIÇÃO EM MORA DOS DEVEDORES FIDUCIANTES**: Prenotação nº **458278**, aos **30/11/2023**. Por requerimento da credora fiduciária, já qualificada, no Ofício nº. 432130/2023 datado de 24/11/2023, intimações com resultados negativos via Ofício de Registro de Títulos e Documentos e, consequentemente, intimações pelos editais eletrônicos do Registro de Imóveis do Brasil de 09/10/2024, 10/10/2024 e 11/10/2024, publicações nº.s 1465/2024, 1466/2024 e 1467/2024, respectivamente, foram os devedores: **FLAVIA EDNA DOMINGOS BRANDAO**, CPF sob o nº 130.405.717-88, **TIAGO MARQUES DA SILVA**, CPF sob o nº 107.934.097-13, já qualificados, intimados a pagarem os débitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária e não tendo os mesmos purgado a mora no prazo legal, é aqui certificado esse fato para os devidos efeitos legais. Rio de Janeiro, RJ, 12/11/2024, averbado por ACV e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nºEEVH 44838 QDX. Dr. Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos (06/1021), o Oficial. *****

AV-14-104172 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**: Prenotação nº **467724**, aos **22/11/2024**. Nos termos do Escrito Particular de 11/11/2024 e demais documentos, fica averbada a consolidação de propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília - DF, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com fulcro nos § 7º do Art. 26 da Lei 9514/97, ficando obrigados os fiduciários a promover o **LEILÃO PÚBLICO** no prazo de 60 dias a partir da data desta

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8XKQW-4RFZP-SCTSF-GFUW3>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
104.172

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO / RJ

CNM:092346.2.0104172-47

Ficha: 02-V

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

averbação, conforme Art. 27 da Lei 9.514/97, obedecendo ao valor atribuído no registro da alienação fiduciária. Base de calculo do imposto de transmissão R \$243.430,19 que foi pago através da guia n°. 2603279, em 23/08/2023 no valor de R \$7.302,91. Rio de Janeiro, RJ, 19/02/2025, averbado por ISB e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica n°EEWM 99682 LWO. Ato assinado eletronicamente por Dr. Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos, Oficial, matrícula n°: 06/1021.-

AV-15-104172 - **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação n° 467724, aos 22/11/2024. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem a AV-14, fica cancelada a alienação fiduciária, contrato n°. 878770283004, objeto do R-5, conforme art. 1.488 do Código de Normas - Parte Extrajudicial - da CGJ/RJ. Rio de Janeiro, RJ, 19/02/2025, averbado por ISB e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica n°EEWM 99683 XOB. Ato assinado eletronicamente por Dr. Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos, Oficial, matrícula n°: 06/1021.-

AV-16-104172 - **INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação n° 467724, aos 22/11/2024. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem ao AV-14, fica averbada a inscrição municipal do imóvel desta matrícula sob o n°. 3.419.357-3 e C.L n°. 0.7248-8. Rio de Janeiro, RJ, 19/02/2025, averbado por ISB e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica n°EEWM 99684 XNY. Ato assinado eletronicamente por Dr. Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos, Oficial, matrícula n°: 06/1021.-

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula a que se refere extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei n° 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo. 19/02/2025

Emolumentos.: R\$ 102,61
Ressag..... R\$ 2,05
Lei3217..... R\$ 20,52
Fundperj..... R\$ 5,13
Funperj..... R\$ 5,13
Funarpen..... R\$ 6,15
ISS..... R\$ 5,50
Total..... R\$ 149,80



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEWM 99685 ZPF
Vinculado ao protocolo 467724
Consulte a validade do selo em:
<https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

ADRIANA DA SILVA BARBOSA (Matrícula: 94/4819), Em 19/02/2025 - 11:03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8XKQW-4RFZP-SCTSF-GFUW3>